

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Prok. SV Erwin Röglspurger

Gartenzeile 28, 3550 Langenlois

mobil: 0664/8385536, email: roegi.family@protonmail.com

Inhalt

Kurzübersicht.....	2
Zusammenfassung.....	2
Befund	3
Gutachten.....	8
Sachwert.....	8
Bodenwert.....	8
Grundstück Nr. 5267/2, BW	10
Grundstück Nr. 5267/2, Glf - Bauerwartungsland.....	11
Bauwert	11
Haupthaus samt Ferienwohnung Garage und Carport	14
Sachwert der Liegenschaft	16
Verkehrswert.....	16
Fotodokumentation	17
.....	22
Grundbuchsauszug	23

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Prok. SV Erwin Röglsperger
Gartenzeile 28, 3550 Langenlois
[mobil: 0664/8385536](tel:06648385536), [email: roegi.family@protonmail.com](mailto:roegi.family@protonmail.com)

Kurzübersicht

Auftraggeber	499/2023 Dr. Katharina Trautsamwieser Am Schenkenbichl 7 3550 Langenlois
Liegenschaft	Einfamilienhaus Am Schenkenbichl 7 3550 Langenlois Einlagezahl 7608, Grundbuch Langenlois (12215), Bezirksgericht Krems an der Donau
Stichtag	31.12.2022
Eigentümer mit Anteilen	Dr. Katharina Stögerer, B.LNR 5, 1 / 2 Thomas Trautsamwieser, B.LNR 6, 1 / 2
Sachverständiger	SV Prok. Erwin Röglsperger

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	910.214,13
Verkehrswert ½ Anteil gerundet	414.100,00



Befund

Zu meiner Ausbildung und Qualifikation verweise ich auf meine gerichtliche Zertifizierung (§ 86 GOG).

Befund

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Haftung des Sachverständigen:

Die Bewertungen wurden in der Annahme erstellt, dass an den genannten und den weiteren beschriebenen Objekten und Anlagekomponenten, sofern nicht besonders angeführt, keine für die Nutzung nennenswerten Reparaturen durchzuführen sind und die Objekte den geltenden Sicherheitsvorschriften und sonstigen Vorschriften entsprechen. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der Marktlage. Es wurden keine technischen Überprüfungen vorgenommen, so dass das Gutachten keinerlei Garantie auf Zustand und Funktionstüchtigkeit der Leitungen, Geräte etc. erwirkt. Die Bewertung erfolgte nach äußerlichem Anschein, ohne technische Überprüfung. Das Gutachten erwirkt keine Garantie auf Zustand oder Funktionstüchtigkeit (eventuell versteckte Mängel) der Objekte.

Vorbemerkung

Der unterfertigte SV gibt aufgrund seines abgelegten Sachverständigeneides nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab. Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiteres wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u dgl. festgestellt werden. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt konnten beim Ortsaugenschein keine offenkundigen Abweichungen von den im Bauakte vorgefundenen Plänen festgestellt werden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im

Allgemein beideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Prok. SV Erwin Röglspurger

Gartenzeile 28, 3550 Langenlois

[mobil: 0664/8385536](tel:06648385536), [email: roegi.family@protonmail.com](mailto:roegi.family@protonmail.com)

Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist. (**Fußnote:** ÖNORM B 1802, Pkt 3.3.)

Bewertungstichtag:

31.12.2022

Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der angeführten Liegenschaftshälfte laut amtlichem Grundbuchsauszug. Fahrnisse sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Auftrag:

Persönlicher Auftrag der Hälfte-Eigentümerin Frau Dr. Katharina Trautsamwieser.

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Eine Bodenverunreinigung ist jedoch auf Grund der Lage und Nutzung nicht wahrscheinlich. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Krems (Land)
Gemeinde	Langenlois 31322
Katastralgemeinde *	Langenlois 12215
Grundstücksnummer *	- 5267/2

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 5267/2 in Langenlois (12215) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche

Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

Grundwertermittlung:

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften die wirklich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet.

Dazu hat der Gutachter die Vergleichspreise durch Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches bei den Bezirksgerichten (bzw. bei Digitalisierung über die Grundbuchdatenbank) zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass nicht jeder Kaufpreis für den Preisvergleich geeignet ist (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise unter Verwandten und Freunden, Kaufpreise bei Zwangsversteigerungs- oder Konkursverfahren usw.). Darüber hinaus ist bei den Baubehörden durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan sowie Bauakt die Vergleichbarkeit der Liegenschaften abzuklären und bei Notwendigkeit mit Zu- und Abschlägen die Wertbestimmungsmerkmale zu berücksichtigen.

Preisbasis:

Für ein Objekt wie das vorliegende kommen nur Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes keine Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer nicht abziehen können. Solche Objekte werden üblicherweise nur zur Eigennutzung gekauft, so dass die Bewertung somit inklusive Umsatzsteuer erfolgt.

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt.

Die Rohbauanteile wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, so dass das ganze Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung, wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamtlebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicherstellen.

Erfahrungswerte

Der Berechnung der Alterswertminderungsquoten können folgende Erfahrungswerte über die gewöhnliche Gebäudelebensdauer zugrunde gelegt werden:

Gebäudeart	Alter in Jahren
Einfamilienwohnhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung	80
Einfamilienwohnhäuser und Wohngebäude in einfacher Ausführung	60 - 80
Einfamilienwohnhäuser auf Holzfertigteilbasis	40 - 60

Wahl der Abschreibungsart

Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden. Die wichtigsten Berechnungsmethoden für die Alterswertminderung sind:

Lineare Wertminderung wegen Alters

Progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Parabolische Wertminderung wegen Alters

Wohnhäuser

Bei ordnungsgemäßigem Bauzustand wird üblicherweise die progressive Alterswertminderung nach Ross, bei Wohnhäusern mit nachlässigem Bauzustand eher die lineare Alterswertminderung angewendet. Bei sehr gut instand gehaltenen Gebäuden kann u.U. auch die parabolische Abschreibungsmethode angewendet werden.

Übrige Gebäude:

Die lineare Abschreibung wird im Allgemeinen bei starkem Verschleiß unterliegenden Fabrikgebäuden und auch bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden angenommen. Im Übrigen wird weitgehend die Abschreibungstabelle nach Ross herangezogen. Als Baujahr ist nicht das tatsächliche Baujahr zu verstehen, sondern das Jahr des Bezuges der Baulichkeit. Bei Gebäuden, bei denen sich durch Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. eine abgeänderte Restnutzungsdauer ergibt, ist von einem fiktiven Baujahr auszugehen. Grundsätzlich: Wenn man die zu erwartende Nutzungsdauer eines Einfamilienhauses z.B.: nach Vogels mit 80 bis 100 Jahren annimmt, so wird man z.B. bei einem 100-jährigen Bau je nach Verwendbarkeit des Objektes, Ausnützung des Grundstückes, Bau- und Erhaltungszustand oder aus Gründen der Erhaltungswürdigkeit, dem Objekt noch immer eine Restnutzungsdauer von vielleicht weiteren 30 Jahren zuordnen.

verlorener Bauaufwand

Jeder Ersterer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen.

Diese Überlegung - "gerade ganz genau passt mir dieses Bauwerk nicht" - führt bei jedem Bauwerk zum Ergebnis, dass aus diesem Grund der Wert des Bauwerkes nicht 100%ig sein kann. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders extrem moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf nicht immer voll honoriert.

Aus diesem Grund erscheint ein gewisser Abschlag als "verlorener Bauaufwand" oder "Anpassungsabschlag" gerechtfertigt. Grundsätzlich mindestens 10 % - je individueller, je stärker die Mauern, je luxuriöser - umso höher!

Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer vorgelegt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

Bewertungsgrundlagen

Besichtigung der Liegenschaft am 11.1.2023

Anwesende Personen: Herr Dr. Robert Stögerer, Frau Dr. Katharina Trautsamwieser

Grundbuchsauszug vom 6.1.2023

Mappenkopie vom 10.1.2023

Bebauungsplan liegt in der Stadtgemeinde Langenlois nicht auf.

Baugenehmigungsbescheid und behördlich genehmigte Baupläne 2005 sowie 2018

Energieausweis

Fotos vom Tag der Besichtigung

Verwendete Literatur bzw. Quellen:

- Ross, Wilhelm Franz; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter - Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden - Oppermann Verlag
- Kranewitter, Heimo - Liegenschaftsbewertung - 6. Auflage (Wien 2011)
- LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz MANZ Sonderausgabe 2. Erweiterte Auflage
- Zeitschrift "Der Sachverständige"
- ÖNORM B 1802
- Kaufpreissammlung 1994 bis 2023
- Wirtschaftskammer Österreich; Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder - statistische Vergleichspreise Immobilienpreisspiegel 2021

Als Grundlage für die Preisansätze dienen die Baurichtpreise zur Bewertung von Wohngebäuden - Heimo Kranewitter 7. Auflage 2017; sowie Zeitschrift "Der Sachverständige" Heft 3/2022

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Liegenschaftsbeschreibung

Fertiger Bau eines Einfamilienhauses mit Anbau von zwei Ferienwohnungen sowie einer Doppelgarage und Carport.

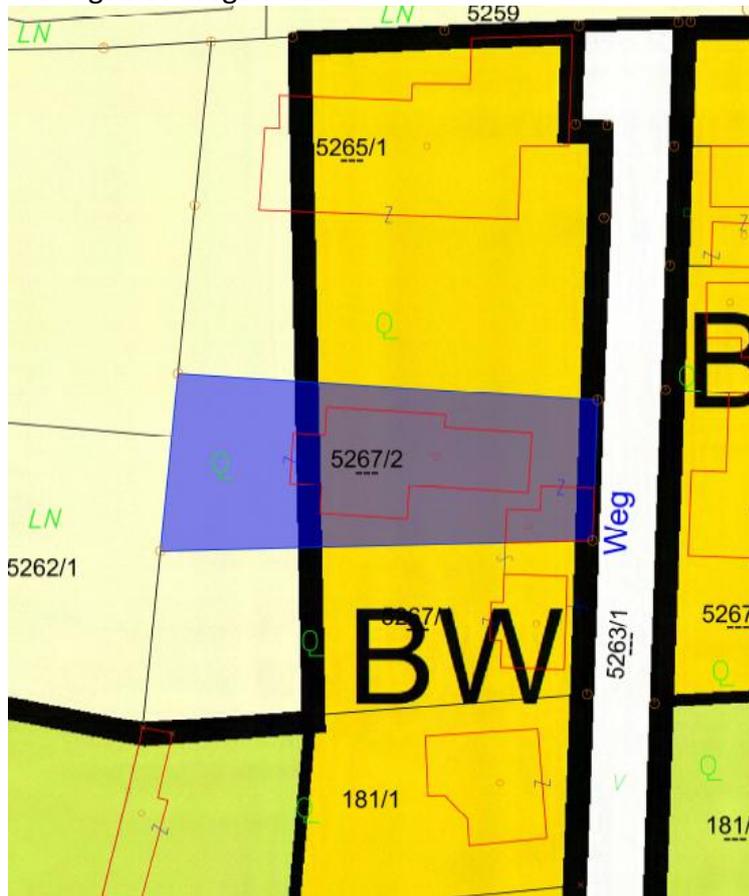
Grundbuch

Rechte / Lasten

keinerlei eingetragene oder offensichtliche Rechte oder Lasten

Flächenwidmung und Verbauung

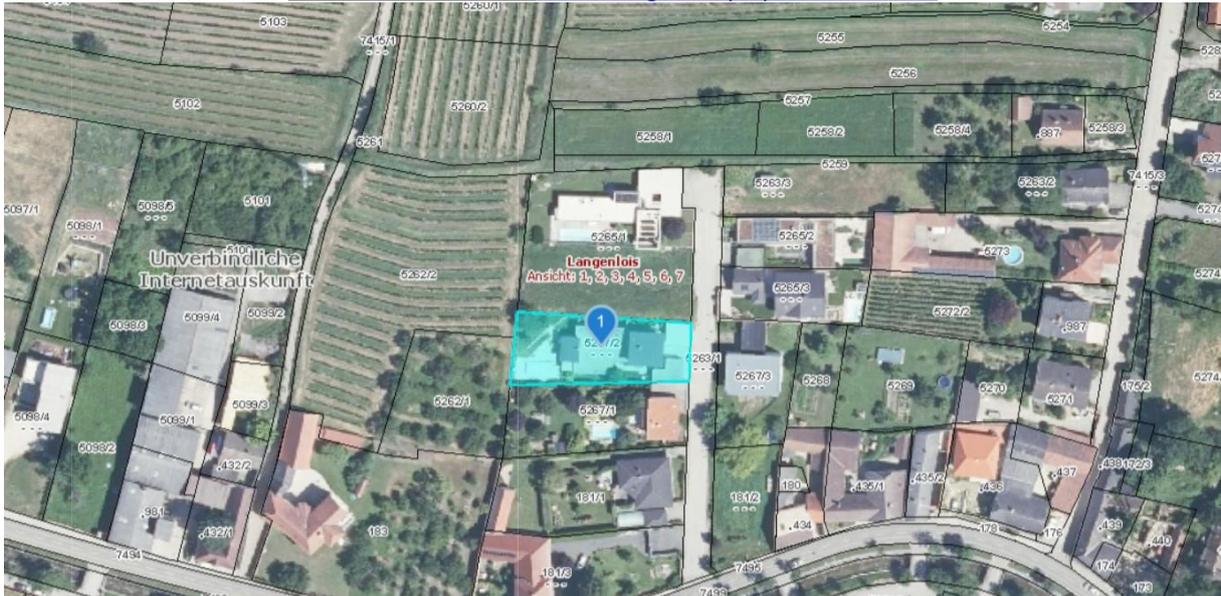
Derzeit für Wohnzwecke genutzt. Im Flächenwidmungsplan als Grünland bzw. Bauland Wohngebiet ausgewiesen.



Laut Umgebungsverbauung ist eine offene bis gekuppelte Bauweise vorgesehen. Erlaubte Gebäudehöhe bis 8 m / Bauklasse I,II, Mittelparzelle.

Lage

Am Rande eines schon stärker verbauten Wohngebietes gelegen.
Sehr gute Wohnlage.



Verkehrsverhältnisse/Infrastruktur

Verkehrsmäßig voll aufgeschlossen.

Die Liegenschaft liegt unweit von Nahversorger / öffentliche Verkehrsmittel / Kindergarten / Schulen entfernt.

Maße und Form. Topographie

Regelmäßige Grundstücksform. Leicht geneigtes Grundstück.

Ver- und Entsorgung

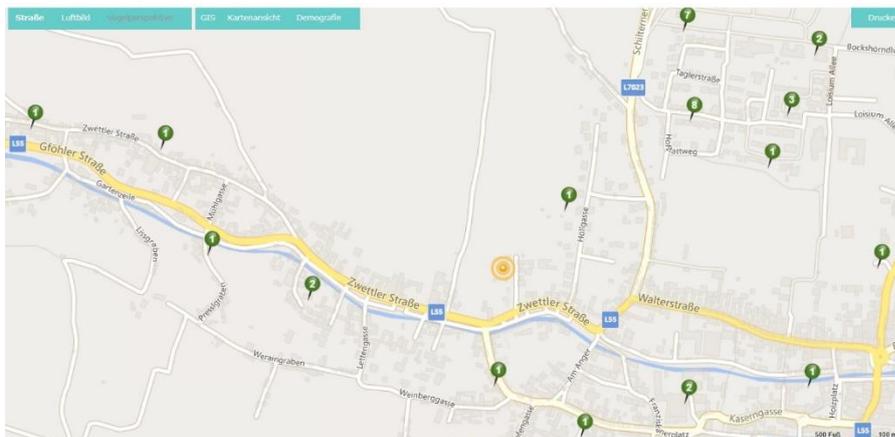
An das öffentliche Wasserversorgungsnetz / Kanalnetz / Stromnetz (EVN) angeschlossen.

Die Aufschließungskosten ergeben sich aus der Quadratwurzel der Baufläche x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz. Der Bauklassenkoeffizient für die Bauklasse I beträgt 1,00 und erhöht sich je weitere zulässige Bauklasse um 0,25.

Die Kanalschlussgebühren werden wie folgt berechnet: (verbaute Fläche x 1/2 x (Anzahl angeschlossene Geschoße +1) + 15 % der unverbauten Fläche max. 75 m²) x Einheitssatz inkl. Ust.

Die Wasseranschlussgebühren werden wie folgt berechnet: (verbaute Fläche x 1/2 x (Anzahl angeschlossene Geschoße +1) + 15 % der unverbauten Fläche max. 75 m²) x Einheitssatz inkl. Ust. Sonstige Anschlussgebühren (Gas, Strom etc.) wurden grob geschätzt.

Vergleichspreise



KG	VF	W	W	Ort	Parzelle	Vp.	Wid.	Kaufpreis	m2-Preis	Fläche	Grünfl.	Nutzfl.	Bemerkungen	Verbuchens-	Kaufvertraag-	
											ante			gsdat	st	
12215	7835	4954		Langenlois	12215 - 218	BW		95 000,00	120,41	789			Zweittler Straße 87, Garten, Nahverhältnis (verwandt)		21.07.2017	
12215	8520	7112		Langenlois	5204/4	BW		17 000,00	236,13	72		72		06.12.2017	17.10.2017	
12215	6961	2886		Langenlois	513/35	BK		22 733,00	127,00	1 059		179	Trennst. 1	19.05.2018	20.11.2017	
12215	5786	2886		Langenlois	12215 - 513/1	BW		32 512,00	127,00	256			Teil des Gst 513/35		20.11.2017	
12215	6961	2886		Langenlois	513/35	BK		32 512,00	127,00	1 136		256	Trennst. 3	19.05.2018	20.11.2017	
12215	6961	4012		Langenlois	12215 - 513/40	BW		76 071,00	127,00	599			neugebildetes GST. T52 aus GST 513/35 EZ 6961 mit 880 m2		20.11.2017	
12215	5786	2886		Langenlois	12215 - 513/41	BW		92 964,00	127,00	732			Teil des Gst 513/35		20.11.2017	
12215	7147	7792		Langenlois	1034/1	BW		60 000,00	91,32	657		657		19.12.2018	27.11.2018	
12215	7634	2773		Langenlois	5360	BW		166 000,00	236,48	702		702	Lange Sonne	08.05.2019	11.01.2019	
12215	585	7193		Langenlois	301	BW		60 000,00	80,21	748		748	Abtretung 3 m an Gem. (gegenüber Hofstätter Mühle)		16.10.2019	
12215		8096		Langenlois	5411/7	BW		55 568,00	93,00	576		576		23.01.2020	25.10.2019	
12215		8096		Langenlois	5411/8	BW		54 219,00	93,00	583		583		23.01.2020	25.10.2019	
12215	7583			Langenlois	2297/4719/2	BW		55 665,00	30,85	1 804	1 804		abbruchreife Baulichkeiten	26.06.2020	05.11.2019	
12215		8096		Langenlois	5411/11	BW		39 465,00	45,00	877		877		23.01.2020	19.11.2019	
12215		8096		Langenlois	5411/9	BW		51 894,00	93,00	558		558		23.01.2020	19.11.2019	
12215		604		Langenlois	5411/4	BW		59 148,00	93,00	636		636		18.02.2020	19.11.2019	
12215				Langenlois	5411/4	BW		59 148,00	93,00	636		636		18.02.2020	19.11.2019	
12215		8096		Langenlois	5411/2	BW		61 580,00	93,00	660		660		23.01.2020	19.11.2019	
12215	9411			Zöbing	5411/1	BW		67 538,00	93,00	726		726		23.01.2020	19.11.2019	
12215		600		Langenlois	5411/36	BW		49 104,00	93,00	528		528		18.02.2020	17.12.2019	
12215				Langenlois	5411/36	BW		49 104,00	93,00	528		528		18.02.2020	17.12.2019	
12215				Langenlois	5411/23	BW		54 013,00	93,00	581		581		18.02.2020	17.12.2019	
12215	329			Langenlois	5375/7-5411/25	BW		483 660,00	90,00	5 374	5 374		GST-Nr. 5375/7 ist neu vermessen. Weitere EZ 5265 GST-Nr. 5	18.02.2020	17.12.2019	
12215	5265			Langenlois	5411/24	BW		211 500,00	90,00	2 350	2 350			15.05.2020	21.02.2020	
12215	7900			Langenlois	5411/25	BW		245 160,00	90,00	2 724	2 724			17.04.2020	21.02.2020	
12215	5265			Langenlois	5411/13	BW		48 732,00	93,00	524		524		15.05.2020	03.03.2020	
12215	5265			Langenlois	5411/14	BW		49 848,00	93,00	536		536		17.07.2020	02.06.2020	
12215	5265			Langenlois	5411/3	BW		63 519,00	93,00	683		683	Neue Vermessung	17.07.2020	02.06.2020	
12215	5265	4742		Langenlois	5411/12	BW		42 036,00	93,00	452		452		31.08.2020	28.07.2020	
12215	5265	5424		Langenlois	5411/20	BW		47 709,00	93,00	513		513		22.09.2020	28.08.2020	
12215	5265	5504		Langenlois	5411/17	BW		48 267,00	93,00	519		519		22.09.2020	28.08.2020	
12215	5265	5370		Langenlois	5411/21	BW		48 825,00	93,00	525		525		22.09.2020	28.08.2020	
12215	5265	5682		Langenlois	5411/15	BW		49 197,00	93,00	529		529		22.09.2020	28.08.2020	
12215	5265	6092		Langenlois	5411/19	BW		46 993,00	93,00	501		501		12.11.2020	29.09.2020	
12215	5265	8296		Langenlois	5411/28	BW		48 779,00	93,00	523		523		29.10.2020	29.09.2020	
12215	5265	6816		Langenlois	5411/27	BW		327 060,00	90,00	3 634		3 634		17.11.2020	19.10.2020	
12215	8237	7894		Langenlois	5228/94T	BW		50 000,00	94,14	531	275	531	Ein Abbruchobjekt	30.12.2020	11.11.2020	
12215	5265	1473		Langenlois	5411/10	BW		45 570,00	93,00	490		490		16.03.2021	10.02.2021	
12215	5265	1790		Langenlois	5411/5	BW		45 756,00	93,00	493	492	492		16.03.2021	10.02.2021	
12215	5265	4901		Langenlois	5411/6	BW		54 312,00	93,00	584				01.08.2021	02.06.2021	
12215	5265	7559		Langenlois	5426/1	BW		225 360,00	90,00	2 504				01.12.2021	09.11.2021	
12215	8532	8098		Langenlois	3873/389/2/3447/2	BW		31 500,00	85,83	367		367	Gartenliegenschaft mit Gewässer	30.12.2021	03.12.2021	
12215	155	3768		Langenlois	7-400	BW		624 510,00	270,00	2 313		2 313	Baulandkerngebiet - derzeit Parkplatz	28.06.2022	11.05.2022	
										304,98						

Im Stadtgebiet der Gemeinde Langenlois sind wegen der anhaltend starken Nachfrage zurzeit keinerlei Baugründe verfügbar. Der durchschnittliche Preis für vergleichbare, unaufgeschlossene Baugründe liegt bei knapp über€ 100,00/m². Auf Grund der außergewöhnlichen guten Lage und der aktuellen Marktlage wird ein Wert von € 150,00/m² für die Bewertung angesetzt.

Infolge der Berechnungsbasis der Aufschließung wird die Größe des Baulandes mit 804 m² und der Grünlandanteil mit 281 m² angesetzt. Derartige Widmungen werden in der Regel als Bauhoffnungs- bzw. Bauerwartungsland mit rund 1/3 des ortsüblichen Baulandpreises als Wert angesetzt.

Grundstück Nr. 5267/2, BW

Bauland, Wohngebiet, bebaut

804,00 m ² Nutzfläche à 150,00	120.600,00
21,95 % Aufwertung (1)	26.470,00
Grundstückswert	147.070,00

(1) Aufwertung

Aufschließungskosten (Einheitssatz € 550,00), Berechnungsfläche lt. Bauakt 804 m ²	15.790,00
Kanalanschlussgebühren (Einheitssatz € 11,66)	5.450,00
Wasseranschlussgebühren (Einheitssatz € 7,98)	3.730,00
Sonstige Anschlussgebühr (EVN)	1.500,00
Summe (Basis Prozentwerte: 120.600,00)	26.470,00

Grundstück Nr. 5267/2, Glf - Bauerwartungsland

Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

281,00 m² Nutzfläche à 50,00

Grundstückswert

14.050,00

Bodenwerte

161.120,00

Bauwert

Gebäudebeschreibung:

Wohnhaus mit integriertem Ferienhaus, Carport und Garage.

Haupthaus - ebenerdiger Massivbau mit Wintergartenanbau (Holz).

Ferienhaus - einstöckiger, nicht unterkellertes Massivbau.

Baujahr: 2009

Auszug aus dem Bauakt:

25.07.2005 Baubewilligung

20.09.2005 Baubeginnanzeige

09.02.2009 Fertigstellungsanzeige

09.04.2018 Baubewilligung Zubau Wintergarten u. Carport

20.01.2020 Fertigstellungsmeldung

Wohnnutzfläche:

Haupthaus: 193,82 m²

Ferienhaus EG: 56,39 m²

Ferienhaus OG: 49,08 m²

Balkon: 4,50 m²

Nutzfläche:

Garage: 38,25 m²

Carport: 50,40 m²

Baufortschritt

Zur Gänze fertig gestellt.

Bauausführung:

solide-moderne Bauausführung

Fundamente:

Stahlbetonfundamentplatte

Außenwände:

17 cm Hohlblock mit 35 cm EPS bzw. 25 cm Hohlblock mit 14 cm EPS mit Edelputz

Garage - 25 cm Hohlblock

Carport nördl. u. östl. Betonstützmauer

Innenwände: Ziegelwände 10 cm - Vorspritz / Grobputz / Feinputz / gemalt

Decken:

Stahlbetonfertigteildecke bei Garage und Erdgeschoß-Decke bei der Ferienwohnung

Dachdeckung:

Pulldach über Ferienwohnung und Esszimmer mit Betondachsteinen gedeckt.

Flachdachkonstruktion mit TJI-Träger - Blech- bzw. Foliendach.

Dachrinnen/Verblechung/Abwassereinläufe:

Aluminium.

Stiegen:

Holzbeplanke Stahlstiege im Freien nördlich bei Ferienwohnung

bzw. nach Umbau auch Holzstiege im Innenbereich zur oberen Ferienwohnung

Fenster:

Fensterstöcke aus PVC-Alu und als Verbundfenster ausgeführt.

Türen:

Fertigholzzargen mit einflügeligen Holzfüllungstüren.

Fußböden:

lt. Raummaßbeschreibung

Heizung:

Das gesamte Haus wird mit Fußbodenheizung zentral mittels Wärmepumpe Heizsystem mit Zwangsbelüftung beheizt. Im Ferienhaus im Obergeschoß wurde die vorhandene E-Direktheizung abgebaut – und kann derzeit nicht beheizt werden.

Badezimmer/ WC Ausstattung:

Das Bad bzw. die Duschräume sind überwiegend verflies. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit durch einen Elektroboiler. Die WC sind überwiegend verflies.

Abwasserbeseitigung:

Ortskanal

Sonstiges:

Pool 18 m² samt Überdachung und Holzumrandung, Natursteinmauer mit Grillstelle, Stützmauern zum nördlichen Grundstück

Bau- und Erhaltungszustand:

gut

Erkennbare größere Baumängel / Bauschäden:

- in den letzten Jahren wurde neben dem Wintergartenzubau auch die Ferienwohnung im EG integriert und mittels Fußbodenheizung an die bestehende Wärmepumpe

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Prok. SV Erwin Röglsperger

Gartenzeile 28, 3550 Langenlois

mobil: 0664/8385536, email: roegi.family@protonmail.com

angeschlossen. Dadurch ist jedoch die bestehende Wärmepumpe stark unterdimensioniert und weder die Heizung noch die Warmwasseraufbereitung funktionieren (Leistung 3,5 kw/h bei - 7 Grad)

Notwendige Instandhaltungsarbeiten / rückgestauter Reparaturbedarf:

- starke Senkung des Betonsteinpflasters in der Einfahrt
- rund 10 Meter fehlende Stützmauer zum nördlichen Grundstück
- starke Feuchtigkeit im südl. Deckenbereich der Garage
- Bodenbelag im Fitnessbereich des 1. OG in der Ferienwohnung lediglich mit Gummiplatten.

Raumaufteilung:

Lt. beiliegendem Bauplan / gute Raumaufteilung.



Nutzung:

Alle Räume wurden durch die Liegenschaftseigentümer genutzt.

Freistehende Garage für zwei PKW

Ebenerdiger Massivbau mit Sektionaltoren

Außenanlagen:

Die Liegenschaft ist mit Stahlmattenzaun eingefriedet. Platzbefestigung mit Ebenseeerpflaster. Pool 18 m² samt Überdachung mit Holzumrandung, Stützmauern und Natursteinmauern.

Richtpreise für Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) bei Mehrwohnungshäusern mit üblicher Raumhöhe (2,60 m – 2,80 m)

2010	€/ m ² Nutzfläche (inkl. USt)			
	Ausstattung ohne Installationen		Ausstattung für Wohnzwecke Hauptgeschosse	
	sehr einfach (1)	einfach (2)	mittel (3)	hoch (4)
Niederösterreich	811 – 993	1.262 – 1.444	1.444 – 1.763	1.763 – 2.184

Quelle: Ing. Dkfm. Peter Steppan

Abschlag für Eigenleistungsmöglichkeit (gebietsbezogen): bis -20 %

(Das umsatzsteuer- und lohnkostensparende Bauen durch „Nachbarschaftshilfe“, vor allem in ländlichen Gebieten, hat auch einen Einfluss auf die Preise der Professionisten.)

Aufschlag für je rund 25 cm größere Raumhöhe als ø 2,70 m: je 5 %

Keller und Garagen, auch Nebengebäude: rund 45 - 60 % vom Richtpreis

Dachgeschoße, Mansarden (je nach Ausstattung): rund 75 - 90 % vom Richtpreis

Ein- und Zweifamilienhäuser (kleinere Baukörper): rund 105 - 110 % vom Richtpreis

Eigentumswohnungen bei Bewertung nach Wohnfläche: rund 110 – 125 % vom Richtpreis

(Berücksichtigung der allgemeinen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen im Preisansatz für die Wohnfläche)

Geschäftsnutzung (Ansatz ohne USt): 83 % vom Richtpreis

(1) Meist für Nebengebäude ohne Heizung und wesentliche Installationen. € 900,00 indexiert auf 3.Qu. 2022 € 1.287,00

(2) Mindestausstattung, aber mit automatischer Heizung. € 1.300,00 auf 3. Qu .2022 indexiert € 1.859,00

(3) Durchschnittsstandard. € 1.600,00 auf 3.Qu .2022 indexiert € 2.288,00

(4) Hochwertige Ausführung nach heutigen Baunormen. € 1.900,00 auf 3.Qu .2022 indexiert € 2.717,00

Zusammenfassung:

Der Umbau des Objektes, heutigem Standard entsprechend, in Toplage wurde auf Grund der nicht baubewilligten Zusammenlegung des Haupthauses mit den Ferienwohnungen (Durchbruch und einiger tragenden Wände, Einbau einer Fußbodenheizung im Untergeschoß und deren Anschluss an die bestehende Wärmepumpe) und die damit verbundene Unterdimensionierung der bestehenden Luft-Wärme-Pumpe wirkt nicht werterhöhend. Diese Tatsache findet beim Stromverbrauch von 16.500 kwh Jahresverbrauch (5.2021-4.2022) ihre Bestätigung.

Haupthaus samt Ferienwohnung Garage und Carport

Baujahr 2009, Alter des Objektes 13 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 67 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Haupthaus

193,82 m² (4) à 3.000,00 581.460,00

Nebengebäude EG

56,39 m² (5) à 2.717,00 153.211,63

Nebengebäude OG ohne Heizung

49,08 m² (6) à 1.500,00 73.620,00

Garage samt Abstellraum38,25 m² (7) à 700,00 26.775,00**Carport**50,40 m² (8) à 500,00 25.200,00**Balkon**4,50 m² à 500,00 2.250,00**(4) Flächenberechnung**

Vorraum, Fliesen, gemalt	23,64 m ²
Hauswirtschaft, Fliesen, gemalt	13,91 m ²
Abstellraum, Fliesen, gemalt	2,78 m ²
Bad 2, Fliesen, gemalt	5,01 m ²
Bad, Fliesen, gemalt	12,00 m ²
Schlafzimmer, Parkett, gemalt	24,02 m ²
Wohnzimmer, Fliesen, gemalt	25,00 m ²
Esszimmer, Fliesen, gemalt	20,57 m ²
Küche, Fliesen, gemalt	25,75 m ²
Wintergarten, Fliesen, gemalt	11,85 m ²
Gästezimmer, Parkett, gemalt	17,38 m ²
Arbeitszimmer, Fliesen, gemalt	11,91 m ²
Summe	193,82 m²

(5) Flächenberechnung

Bad, Fliesen, gemalt	5,20 m ²
Vorraum-Wohnküche, Fliesen, gemalt	24,11 m ²
Schlafzimmer, Parkett, gemalt	13,54 m ²
Schlafzimmer 2, Parkett, gemalt	13,54 m ²
Summe	56,39 m²

(6) Flächenberechnung

Bad, Fliesen, gemalt	6,40 m ²
Vorraum, Fliesen, gemalt	3,00 m ²
Fitnessraum, gemalt ohne Boden	25,49 m ²
Stiegenhaus-Büro, Fliesen, gemalt	14,19 m ²
Summe	49,08 m²

(7) Flächenberechnung

Garage, Estrich, gemalt	29,64 m ²
Abstellraum, Fliesen, gemalt	8,61 m ²
Summe	38,25 m²

(8) Flächenberechnung

Carport, Betonpflaster, gemalt	50,40 m ²
Neubauwert	862.516,63

Bauwert

Neubauwert	862.516,63
5,00 % Abwertung Neubauwert (2)	-43.125,83
Zwischensumme	819.390,80
9,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-73.745,00
5,00 % Abwertung (3)	-43.125,83
Bauwert zum Stichtag 31.12.2022	702.519,97

(2) Abwertung Neubauwert

5,00 % Erneuerung Wärmepumpe, Sanierung
Wassereintritt Garage, Bodenbelag 1. OG -43.125,83

(3) Abwertung Objektkosten

5,00 % verlorener Bauaufwand -43.125,83

Bauwerte

702.519,97

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 161.120,00
Bauwert 702.519,97
10,00 % Außenanlagen (9) 70.252,00
Zwischensumme 933.891,97
2,54 % Abwertung (10) -23.677,84

Sachwert der Liegenschaft

910.214,13

(9) Außenanlagen

10,00 % Pool samt Überdachung, Naturstein- bzw.
Stützmauer 70.252,00

(10) Abwertung

Starke Senkung des Betonsteinpflasters im Innenhof -5.000,00
2,00 % rund 10 Meter fehlende Stützmauer nördl. -18.677,84
Summe (Basis Prozentwerte: 933.891,97) -23.677,84

Verkehrswert

Sachwert 910.214,13
Eigentumsanteile 1 zu 2 455.107,07
9,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (11) -40.959,64

Verkehrswert zum 31.12.2022 (gerundet)

414.100,00

(11) negativ wertbeeinflussende Umstände

1,00 % fehlende Bau- bzw. Benützungsbewilligung -4.551,07
8,00 % eingeschränkte Verwertbarkeit ideelle Anteile -36.408,57
Summe (Basis Prozentwerte: 455.107,07) -40.959,64

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Energieausweis:

ab 1.9.2009 ist lt. Gesetz zusätzlich zu Neubauten (bereits ab 2008) auch bei Verkäufen und Vermietungen ein Energieausweis auszustellen.

Die Bewertung erfolgte jedoch dahingehend, dass im Verkehrswert der dem Baujahr entsprechende Energiebedarf bereits berücksichtigt ist.

Ideelle Eigentumsanteile

Bei ideellen Eigentumsanteilen ist der anteilige ideelle Verkehrswert zu ermitteln. In diesem Falle sind auf Grund der eingeschränkten Veräußerbarkeit zusätzlich noch folgende Abschläge vorzunehmen:

Einhalbanteil 8,0 % - 11,0 %

Bandbreite

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes liegt. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn aus welchen Gründen auch immer - die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht (abgesehen von unvorhersehbaren Marktveränderungen) und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

Fotodokumentation

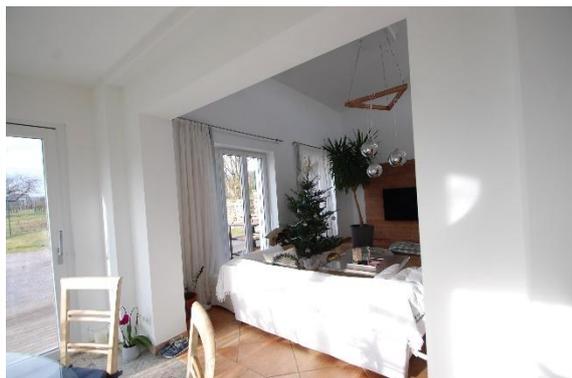
Ansichten



Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Prok. SV Erwin Röglsperger
Gartenzeile 28, 3550 Langenlois
mobil: 0664/8385536, email: roegi.family@protonmail.com



Haupthaus



Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Prok. SV Erwin Röglsperger
Gartenzeile 28, 3550 Langenlois
mobil: 0664/8385536, email: roegi.family@protonmail.com



Ferienwohnungen



Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Prok. SV Erwin Röglsperger
Gartenzeile 28, 3550 Langenlois
mobil: 0664/8385536, email: roegi.family@protonmail.com



Garage



Allgemein beideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Prok. SV Erwin Röglsperger

Gartenzeile 28, 3550 Langenlois

[mobil: 0664/8385536](tel:06648385536), [email: roegi.family@protonmail.com](mailto:roegi.family@protonmail.com)

Auszug aus dem Energieausweis aus 2016

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	10.108 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	44,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	8.304 kWh/a	HWB _{SK}	36,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2.917 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	4.427 kWh/a	HEB _{SK}	19,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,39
Haushaltsstrombedarf	3.751 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	8.177 kWh/a	EEB _{SK}	35,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	15.619 kWh/a	PEB _{SK}	68,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	10.794 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	47,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.825 kWh/a	PEB _{em,SK}	21,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	2.257 kg/a	CO _{2,SK}	9,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,66
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT			
GWR-Zahl		ErstellerIn	EVN AG
Ausstellungsdatum	05.12.2016		EVN-Platz 1
Gültigkeitsdatum	04.12.2026		2344 Maria Enzersdorf
		Unterschrift	

Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12215 Langenlois
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 7608

Letzte TZ 1005/2020

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5267/2	G GST-Fläche	* 1085	
	Bauf.(10)	360	
	Gärten(10)	725	Am Schenkenbichl 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1285/2009 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 5267/2 (Fertigstellung),
Am Schenkenbichl 7 (Konskriptionsnr. 946 Langenlois)

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Dr. Katharina Stögerer

GEB: 1986-02-18 ADR: Heinemannstraße 6a, Krems an der Donau 3500

a 1005/2020 IM RANG 352/2020 Kaufvertrag 2020-01-13 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

Thomas Trautsamwieser

GEB: 1986-10-22 ADR: Heinemannstraße 6a, Krems an der Donau 3500

a 1005/2020 IM RANG 352/2020 Kaufvertrag 2020-01-13 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 1005/2020 Pfandurkunde 2020-01-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 630.000,--

für Sparkasse Langenlois (FN 36180g)

b 1005/2020 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2020 09:41:31